

**UITWERKING INTEGRALE UITGANGSPUNTEN
HERONTWIKKELING WINKELCENTRUM
LEIDSENHAGE 2011**

**Definitief
3 oktober 2011**

1. Inleiding

De gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, de eigenaren en ondernemers van het winkelcentrum Leidsenhage erkennen de noodzaak om stil te staan bij de toekomst van Leidsenhage. De huidige positie en kwaliteit van het regionale winkelcentrum bij een scenario waarin Leidsenhage niet of nauwelijks wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls gericht op behoud van de marktpositie als regionaal winkelcentrum zal de regionale economische positie en kwaliteit doen verslechteren. Dit moet ook gezien worden in het licht van de herontwikkeling die omliggende winkelcentra in de regio de laatste jaren hebben doorlopen zoals de Haagse binnenstad en het winkelcentrum In den Boogaard in Rijswijk.

Achter ons ligt een periode waarin de ontwikkelingsrichting van het huidige winkelcentrum Leidsenhage is geformuleerd. Gemeente, eigenaren en ondernemers hebben in die periode perspectieven geschetst voor de toekomst van Leidsenhage. Voor de ontwikkeling van deze toekomstperspectieven zijn op hoofdlijnen uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd in de "Uitgangspuntennotitie Leidsenhage voor een nieuwe toekomstvisie" d.d. 12 mei 2009. Deze notitie is in 2009 door de gemeenteraad en de algemene ledenvergaderingen van de eigenaren en ondernemers vastgesteld als basis voor verdere uitwerking van de herontwikkeling.

In navolging van de Uitgangspuntennotitie 2009 heeft het College op 12 april jl. besloten om te komen tot een uitwerking van de integrale uitgangspunten op basis waarvan de rechthebbenden worden uitgenodigd een gebiedsvisie te ontwikkelen voor Leidsenhage. Tevens heeft het college besloten haar rol bij de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage te wijzigen van een leidende naar een faciliterende rol. Tenslotte is ervoor gekozen samen met de eigenaren en winkeliers een toetsingsdocument op te stellen ter beoordeling van de gebiedsvisie. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document "Uitwerking integrale uitgangspunten herontwikkeling Leidsenhage 2011". Daarin wordt eerst ingegaan op de achtergronden van de herontwikkeling Leidsenhage waarna een beschrijving van de hoofdlijnen uit de "Uitgangspuntennotitie 2009" volgt. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidskaders die mede de basis vormen van de integrale uitgangspunten voor de gebiedsvisie. In het laatste hoofdstuk wordt tenslotte kort toegelicht wat de scope is van de gebiedsvisie.

2. Achtergrond herontwikkeling Leidsenhage

Regionaal winkelcentrum Leidsenhage is een sterk en goed functionerend winkelgebied. Sterke pijlers vormen onder meer het ruime aanbod, aanwezige trekkers, landelijke formules en de ruime gratis parkeervoorzieningen. Enkele feiten die het belang en de positie van Leidsenhage onderstrepen:

- Circa 45.000m² winkelvloeroppervlakte en circa 180 winkels;
- Biedt ruime werkgelegenheid aan circa 2.500 arbeidsplaatsen;
- Uitstekende bereikbaarheid;
- In een onderzoek onder 57 onderzochte parkeergarages¹ behoort Leidsenhage tot 1 van de 3 gebieden die nog gratis parkeren hebben (ca. 2.850 parkeerplaatsen);
- Winkelcentrum Leidsenhage neemt in de top 75 van de sterkste winkelgebieden in de Randstad een tiende plaats in en in de top 50 van Zuid-Holland een vijfde plaats².

Hoewel er nog steeds sprake is van een goed lopend winkelcentrum, is een zekere achteruitgang te signaleren door wat meer leegstand dan normaal en het toenemen van outlet-invulling. Om verdere achteruitgang in het functioneren van het winkelcentrum te voorkomen moet er een integrale gebiedsvisie ontwikkeld worden. Vooral een gebiedsvisie die inzet op regionale versterking (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) van het winkelcentrum. De gebiedsvisie voor Leidsenhage heeft als inzet dat meer mensen vanuit de regio het winkelcentrum bezoeken, daar ook langer verblijven, vaker terugkomen en meer gaan besteden.

¹ Nationale Parkeertest 2008 – Platform Detailhandel Nederland

² Koopstromenonderzoek Randstad 2004 (actualisatie eind 2011 gereed)

3. “Uitgangspuntennotitie 2009”

3.1 Focus op “Winkelparadijs”

Gemeente, eigenaren en ondernemers hebben vastgesteld dat het nodig is te komen met een beeld voor de toekomst van Leidsenhage. Hiervoor zijn verschillende denkrichtingen verkend. Dit heeft drie perspectieven opgeleverd voor de toekomst van Leidsenhage: Winkelparadijs, Stedelijk podium en Buitenplaats. In de “Uitgangspuntennotitie 2009” zijn deze perspectieven uitgebreid beschreven en is de ontwikkelingsstrategie waarlangs deze gefaseerd ontwikkeld kunnen worden aangegeven. Tenslotte zijn ook de uitgangspunten voor het toekomstige Leidsenhage vastgelegd. In 2009 is de “Uitgangspuntennotitie 2009” door de gemeenteraad en de algemene ledenvergaderingen van de eigenaren en ondernemers vastgesteld als basis voor verdere uitwerking van de herontwikkeling.

Op basis van de onderzoeken en consultaties die de afgelopen jaren zijn gedaan, heeft het college begin 2011 samen met de eigenaren en ondernemers van Leidsenhage gekozen voor het ontwikkelscenario Winkelparadijs als uitgangspunt voor de gebiedsvisie. Het doorgroeimodel naar de andere perspectieven blijft bestaan. Maar de focus van de Integrale uitgangspunten ligt op het realiseren van het toekomstperspectief ‘Winkelparadijs met als ambitie: ‘Leidsenhage, een topregionaal Winkelcentrum’.

3.2 Beschrijving perspectief “Winkelparadijs”³

Het winkelcentrum maakt de slag van detail naar retail, van Koopfabriek naar Winkelparadijs. Leidsenhage is nu nog overwegend fysiek en aanbodgericht, met detailhandel, beperkte horeca en diensten. Als gevolg van het versnipperd eigendom (80 eigenaren en 180 ondernemers) is er geen integraal beleid op branchering en huurprijsdifferentiatie. Bij de consument is de aard van de bestedingen veel breder geworden, als gevolg van veranderingsprocessen op het gebied van technologie/internet. Ook zijn er demografische en maatschappelijke verschuivingen waarneembaar. Deze veranderingsprocessen grijpen diep in op maatschappelijke, logistiek distributieve en vraag- en aanbodmechanismen. Gevolg is dat er nieuwe toetreders (merken en intermediairs) zijn en branchevervaging (nieuwe formules) optreedt. Er ontstaat een min of meer mondiale markt door het gebruik van internet met een groot effect op de positionering van winkelvoorzieningen. Het aanbod zal als gevolg daarvan sterk gaan wijzigen. Hiervoor zijn andere aanbodsverbanden met sferen en thematisering noodzakelijk. De fysieke structuur in volumes en routing moet hiervoor worden aangepakt. Daarvoor is ondermeer eenheid op het gebied van doelgroepenbenadering en huurbeleid noodzakelijk.

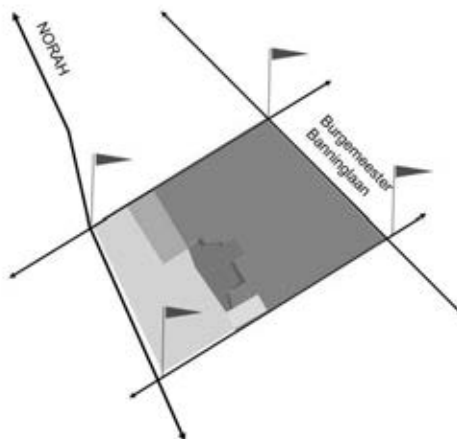
Winkelparadijs Leidsenhage zet in op uitstraling, meer service en verbreding en versterking van de winkelfunctie, waardoor Leidsenhage hét winkelcentrum in de regio wordt, complementair aan het bestaande aanbod. Zichtbaarheid, kwaliteit en fun zijn kernbegrippen voor het Winkelparadijs. Het Winkelparadijs spreekt nieuwe doelgroepen aan en benut optimaal de groene en blauwe kwaliteiten. Leidsenhage is in dit perspectief het winkelcentrum voor de regio. Dat is de positie die zij claimt en waarmaakt. Door de ontwikkeling van Koopfabriek naar Winkelparadijs ontstaat een duidelijke verbreding van dit aanbod voor de consument die niet alleen op zoek is naar gemak en service, maar ook naar een winkelcentrum met sfeer en personality. In zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse segment is sprake van een breed en kwalitatief aanbod. Bovendien is het winkelcentrum uitstekend bereikbaar via de weg en het openbaar vervoer.

³ Bron: “Uitgangspuntennotitie 2009”

Er is een duidelijke routing met logische clustering van type winkels op het gebied van lifestyle en functie en een goede positionering van trekkers. Een mogelijkheid is dat er wordt gewoond boven de winkels. Zichtbaarheid en uitstraling zijn sterk verbeterd nu Leidsenhage een extravert gezicht krijgt met een *landmark* aan de Noordelijke Randweg, een icoon dat Leidsenhage direct herkenbaar maakt.

Er is sprake van een vraaggericht aanbod vanuit de consument: voor jonge mensen trendy, bruisend met ruimte voor fun en sport, voor ouderen gericht op gemak en vertrouwde kwaliteitszaken. Services worden vanuit het winkelcentrum aangeboden, vanuit een servicecenter met o.a. kinderopvang, personal shopper, een gezamenlijk virtueel platform voor online verkoop, een Leidsenhage Card en een bezorgservice. Om de grote verkeersstroom in goede banen te leiden is er ruimte voor parkeren met begeleidingssystemen. De winkeliers benutten de openingstijden die de Winkeltijdenwet biedt om mensen die uit hun werk komen, te kunnen bedienen. Het studiegebied van de gebiedsvisie volgt de grenzen zoals bepaald in de "Uitgangspuntennotitie 2009" (zie figuur 1). In principe blijft de het concept Winkelparadijs binnen de bebouwingscontouren.

Figuur 1: Contouren toekomstperspectief Winkelparadijs Leidsenhage



4. Integrale uitgangspunten 2011

4.1 Bestaand beleid

De uitwerking tot een gebiedsvisie dient plaats te vinden binnen het bestaande beleid. In bijlage 1 is een niet limitatieve opsomming van de beleidsdocumenten opgenomen die van toepassing zijn bij de verdere ontwikkeling van Leidsenhage tot Winkelparadijs. Daarbij kan worden opgemerkt dat op dit moment de volgende bestemmingsplan vigerend zijn:

- Bestemmingsplan "Leidsenhage 1997", 16 juni 1998
- Bestemmingsplan "Tramtracé Noordsingel Weigelia", 14 april 2009

Afwijkingen van bestaand beleid kunnen eventueel aan de orde komen bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie.

4.2 Thematisering bestaand beleid

Om te komen tot een overzichtelijk geheel is in de "Uitwerking integrale uitgangspunten herontwikkeling Leidsenhage 2011" het bestaande beleid gerangschikt naar thema's, met per thema een verbijzondering naar uitgangspunten. Dit biedt ook de mogelijkheid om daar waar nodig het bestaande beleid te verbijzonderen voor Leidsenhage. De benoemde uitgangspunten geven de mogelijkheid de uitwerking van de gebiedsvisie te toetsen.

4.2.1 Thema: Economisch belang

- Leidsenhage is een regionaal winkelcentrum dat als een stedelijk knooppunt fungeert binnen de Gemeente Leidschendam-Voorburg. Toevoegen van een gemengd programma behoort tot de speerpunten van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Met gemengd programma wordt bedoeld: Winkelen, Werken, Recreëren, Wonen, Zorg, Informatie & Advies⁴. In het kader van het Winkelparadijs ligt het zwaartepunt van het programma op winkelen en (dag)horeca.
- Het Winkelparadijs draait om een breder, dieper en kwalitatief goed aanbod. Dit levert een grotere differentiatie van het winkelaanbod een evenwichtige verdeling op het gebied van branchering.
- Ontwikkel een visie op branchering met onder meer:
 - o Herkenbare thema's en clustering van sferen binnen het winkelcentrum
 - o Vrijmaken en aanvullen van het aanbod; inzet op toevoeging van aanbod in het hoge segment, versterking van het middensegment en een beperkte aanvulling in het lage segment
 - o Inspelen op veranderende consumentbehoefte, meer service, try & buy en internet, fun-formules
 - o Wijze van realiseren van deze visie
- Ontwikkel een visie op de marketing /promotie voor Leidsenhage en onderzoek op basis van een benchmark mogelijke combinaties met overige winkelgebieden in de regio.
- Focus op het goed inzichtelijk krijgen van consumentenbehoeften en – beleving als basis voor aanpassingen en/of uitbreidingen. Dit in aanvulling op kwantitatieve onderzoeksresultaten (waaronder bijvoorbeeld DPO⁵).
- Toevoegen van m2 retail afstemmen met gemeentelijk en regionaal beleid
- Zorg voor een gerichte marketingstrategie op de benoemde doelgroepen⁶.
- Uitbreiden en eventueel clusteren (dag)horeca en evenementen en andere functies die recreatieve aspect in het winkelcentrum brengen.

⁴ Balie-achtige functies, informatiewinkels overheden

⁵ Distributieplanologische onderzoek

⁶ Zie "Uitgangspuntennotitie 2009"

4.2.2 Thema: Regionaal winkelaanbod

- Claim de positie als het winkelcentrum van de regio vanuit het aanbod, schaal, bestemming (the place to be) en het bereikbaarheidsprofiel met auto en OV.
- Uitbreiding bestaande winkels met toegevoegde waarde voor de Gemeente Leidschendam-Voorburg en de regio Haaglanden. Geen uitholling van de andere lokale winkelcentra.
- Streef naar complementariteit met winkelcentra op regionale schaal.

4.2.3 Thema: Functionele ondersteuning

- Winkelcentrum Leidsenhage moet dé (regionale) ontmoetingsplek worden. Versterk de functie als ontmoetingsplek in combinatie met ruimte voor (grondgebonden) activiteiten (evenementen, cultuur, sport e.d.). Winkelaanbod, winkeluitstraling, inrichting openbaar gebied en events dragen bij aan de beleving in het winkelcentrum.

4.2.4 Thema: Verkeer & infrastructuur

- Verbeter routing binnen Leidsenhage met positie (en spreiding) van trekkers in combinatie met bronpunten zoals parkeren en (bestaande) tramhaltes. Het aanbrengen van een parkeerverwijssysteem (met duidelijke signalering hoeveel beschikbare plaatsen er zijn) kan een hulpmiddel zijn.
- Verricht onderzoek naar de mogelijkheden voor een tophalte.
- Zorg voor ruim voldoende parkeermogelijkheden met veilige entrees van parkeerplaatsen- en garage die bijdragen aan een vlotte afwikkeling en doorstroming en waarmee hinder voor andere verkeersdeelnemers wordt voorkomen.
- Onderzoek de optimalisatiemogelijkheden van de goede bereikbaarheid en verbetering van de bewegwijzering van en naar Leidsenhage in overleg met Rijkswaterstaat/Haaglanden.
- Onderbouw en maak aantoonbaar dat uitbreiding van parkeerplaatsen bij functiewijziging en/of toevoeging van functies nodig is. Deze uitbreiding, maaiveld of garage, is onderdeel van de integrale gebiedsvisie.
- Gratis parkeren blijft het uitgangspunt.
- Zorg voor voldoende goede en veilige entree's rondom het winkelcentrum die bijdragen aan een vlotte afwikkeling, doorstroming en het voorkomen van hinder voor andere verkeersdeelnemers.
- Zorg voor goede fietsverbindingen binnen het studiegebied zodat zo dicht mogelijk bij de eindbestemming gekomen en gestald kan worden.
- Onderzoek of het nodig is het aantal fietsenstallingplaatsen uit te breiden en onderzoek ook bewaakte stallingsmogelijkheden met aanvullende functies zoals bijvoorbeeld buggy-huur, oplaadpunten voor elektrische fietsen, scooters en scootmobiles, fietsreparatie, etc.
- Onderzoek de mogelijkheden voor uitbreiding van openbare toiletten.
- Bevoorrading: probeer het aantal ritten te beperken door bevoorrading van verschillende winkels te combineren en bijvoorbeeld ook verpakkingsmateriaal direct mee te nemen. Probeer de bevoorrading aan de achterkant van de panden te houden, op een zodanige manier dat winkelend publiek en overig verkeer er geen last van heeft. Inpandig laden/losssen voor de grote supermarkten is een pre, maar geen harde eis zolang zich geen woningen in de directe omgeving bevinden. De routing dient zodanig te zijn dat (met name de grote) vrachtwagens zo min mogelijk hoeven te keren of steken (ivm de verkeersveiligheid).
- Aandacht voor bewegwijzering bevoorradingsverkeer. Sluit aan bij het onderzoek naar Stedelijke distributie zoals momenteel wordt onderzocht binnen de regio Haaglanden.
- Verbeter de (collectieve) afvalinzameling om zo het aantal voertuigbewegingen terug te dringen.
- Hanteer bij aanpassingen van het programma de CROW-norm voor parkeren.

4.2.5 Thema: Openbare ruimte

- Aansluiten op ruimtelijke beleidsthema's; 1. actief in het groen, 2. intensief gebruik.
- Benut de ontwikkeling van het Zijdepark als evenementenpark, waarbij water en groen worden benut voor actief recreëren en als speelvoorziening. Moet functioneren op gemeentelijk niveau.
- De randen van Leidsenhage nemen deel aan de versterking die vanuit het gemeentelijk beleid voor de Bachlaan is voorzien: Bach-as versterken tot voorbij MCH waarbij het wegprofiel met groen en water gekoppeld wordt aan stedelijke functies. Het Winkelparadijs kan daarop inspelen, maar is niet leidend.
- Hanteer voor de kwaliteit van inrichting van openbare ruimte de kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2010, CROW-publicatie 288 en maak daarbij een onderscheid in drie deelgebieden:
 - o winkelgebied: inrichtingsniveau A uit de kwaliteitscatalogus
 - o Zijdepark: niveau A
 - o parkeergebieden: niveau B
- Leg in het op te stellen ruimtelijk kader de verbinding tussen deze kwaliteitsniveaus van inrichting en de bijbehorende onderhoudsniveaus, op basis van CROW-publicatie 288.
- Onderbouw op basis van de beheerniveaus de beheerbaarheid van de gekozen inrichtingsniveaus met een raming van de kosten voor dagelijkse zorg en duurzame instandhouding van de openbare ruimte.

4.2.6 Thema: Beeldkwaliteit en welstand

- De herontwikkeling van Leidsenhage biedt een grote kans voor kwaliteitsverbetering in brede zin. Integratie met zijn omgeving en versterking van diverse functies en kwaliteiten (vooralsnog ter ondersteuning van het Winkelparadijs) als geheel is uitgangspunt.
- Upgrading van (gevel) uitstraling van bestaande bouw (rolluiken, reclame en verlichting) en de openbare ruimte.
- De ontwikkeling vindt in beginsel binnen de huidige bebouwingscontouren plaats. Toevoeging van bebouwing is alleen mogelijk indien dit aantoonbaar bijdraagt tot het Winkelparadijs en past binnen de gestelde uitgangspunten. De herontwikkeling van het kantorencomplex is een belangrijke eerste stap.
- De randen moeten kwalitatief worden verbeterd zowel stedenbouwkundig, architectonisch als qua branchering. De verbetering zit onder meer in het opener worden van het centrum: verander van introvert karakter naar extravert karakter.
- Stel een beeldkwaliteitsplan op.
- Verbeter de groene en blauwe verbinding met het gebied en integreer de kwaliteit van het groen en blauw met het winkelcentrum.
- Creëer een centrale ruimte in het winkelcentrum voor ontmoeting/evenementen.

4.2.7 Thema: Wonen

- Leidsenhage valt onder het woonmilieu Stedelijk wonen – centrum. Kenmerken hiervan zijn:
 - o Volledige menging van winkels, uitgaansleven, cultuur, kantoren en wonen.
 - o Vrijwel uitsluitend hoogbouw en dicht bij openbaar vervoer.
 - o Maximaal benutte ruimte, juist ook rond vervoersknooppunten.
 - o Heel diverse woonkwaliteit, van sociale huur tot zeer dure koopappartementen, van klein tot groot.
 - o Laboratorium voor nog niet gekend aanbod van aan wonen verbonden voorzieningen, flexibel, voorhoede.
 - o Nieuwe plattegronden, nieuwe functionaliteiten.

- Ontwikkeling van de functie wonen is overigens niet specifiek geduid in het perspectief Winkelparadijs. Indien vanuit de ontwikkeling van de gebiedsvisie hier toch ideeën over ontstaan, is als nadere uitwerking van het woonmilieu het volgende aan de orde:
 - o Rekening houden met de doelgroepen: starters/jongeren, ouderen en gezinnen.
 - o Bevorder bij woningen voor ouderen de doorstroming uit eengezinswoningen.
 - o Ontwikkel woningen in het segment middeldure eengezinswoningen en niet-grondgebonden alternatieven zoals innovatieve woonvormen voor gezinnen.
 - o Definieer per doelgroep specifieke woonmilieu's waarbij aandacht is voor kwaliteit: duurzaam, toegankelijk met voldoende buitenruimte (met name voor ouderen).
 - o Toon de toegevoegde waarde aan van eventuele uitbreiding van woonfuncties binnen Leidsenhage ten opzichte van andere woonlocaties en/of plannen bijvoorbeeld als het gaat om levendigheid en sociale controle in het winkelcentrum.
 - o Houdt rekening met 30% van het totaal aan woningen voor de sociale doelgroep.

4.2.8 Thema: Kantoren

- Uitbreiden van commercieel kantoor vastgoed binnen Leidsenhage is uitgesloten.
- Binnen de bestaande vloeroppervlaktes herontwikkelen voor gebruikers die het winkelcentrum versterken door hun relatie met andere (publieksgerichte) functies in het gebied met een (top)regionaal karakter is aan te bevelen.

4.2.9 Thema: Duurzaam ondernemen

- Ontwikkel een integrale Energievisie voor Leidsenhage die inzicht geeft in kansen en mogelijkheden om een energiezuinig en duurzaam winkelcentrum te realiseren. Doel is energiebesparende mogelijkheden en duurzame energie-opties daadwerkelijk toe te passen en met deze actieve prestatie te komen tot minimaal 2% energiebesparing en/of opwekking van duurzame energie ten opzichte van de situatie in 2009.
- Deze integrale Energievisie geeft inzicht in :
 - o De energiegegevens van het winkelcentrum;
 - o De energiebesparingsmogelijkheden van zowel gebouwen als verlichting;
 - o De duurzame energieopties (bijvoorbeeld koude/warmteopslag, geothermie, zonnepanelen en groene daken en gevels);
 - o (Europese) financieringsmogelijkheden.
- Voor de financiering kan gebruik gemaakt worden van de zogenaamde SLOK⁷-regeling. De energievisie dient dan wel afgerond te zijn uiterlijk 31 december 2012.
- Streef naar een duurzame bevoorrading en afvalinzameling (bijvoorbeeld door toepassing van emissie-arme voertuigen) en beperking van vervoersbewegingen door bundeling goederenstromen mogelijk gecombineerd met afvalinzameling;
- Zorg voor een goede fiets- en loopbeikbaarheid en voldoende en goede stallingsmogelijkheden (met oplaadpunten);
- Bevorder de realisatie van een tankpunt voor aardgas/groengas (bijvoorbeeld bij één van de nabije tankstations);
- Creeër (meer) oplaadpunten voor elektrische auto's
- Eén en ander kan bijdragen aan een certificering volgens BREEAM waardoor uiteindelijk winkelcentrum Leidsenhage mogelijk een duurzaam winkelcentrum genoemd kan worden.

4.2.10 Thema: Veilig ondernemen/winkelen

- Behoudt de certificering volgens Keurmerk Veilig Ondernemen.

⁷ Stimuleringsregeling Lokale Klimaatinitiatieven

4.2.11 Thema: Communicatie en consultatie

- Consulteer bij de uitwerking van de Integrale Gebiedsvisie de gemeenteraadsleden, de winkeliersvereniging, bewoners en omwonenden en informeer de bezoekers van Leidsenhage.

5. Gebiedsvisie

De uitwerking tot een gebiedsvisie dient plaats te vinden binnen de kaders van het bestaande beleid en zet in op het concept Winkelparadijs. Deze visie is integraal en onderzoekt welke planologische, ruimtelijke, maatschappelijke, economische, duurzame en financiële aspecten bij de herontwikkeling van de huidige situatie naar het Winkelparadijs van belang zijn.

De gebiedsvisie bestaat uit diverse uit te voeren onderzoeken en de integrale visie daarop. De onderzoeken bestaan in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- een stedenbouwkundige studie, inclusief plankaart en impressies van de op te richten bebouwing (in samenhang met bestaande bouw) en het in te richten openbaar gebied, met daarop aangegeven functies en hoeveelheden, met bijbehorende toelichting;
- een planopzet voor de parkeerfunctie en de commerciële functies;
- een globaal inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
- visie op de branchering en wijze van realiseren van deze visie;
- een benchmark om de positie van winkelcentrum Leidsenhage ten opzichte van andere (regionale) winkelcentra vast te stellen;
- een onderzoek naar consumentenbehoeften en – beleving als basis voor aanpassingen en/of uitbreidingen. Dit in aanvulling op kwantitatieve onderzoeksresultaten (waaronder bijvoorbeeld DPO);
- een globaal plan voor de verkeersafwikkeling gedurende de realisatie en daarna, inclusief (tijdelijke) oplossingen voor de ontsluiting van omliggende woningen, winkels, parkeren en bevoorrading/expeditie;
- een fasering en een tijdschema voor de (verdere) ontwikkeling en realisatie;
- een energievisie;
- een visie op de marketing en promotie;
- een globale beschrijving van de bodemgesteldheid en de milieukundige staat van de ondergrond;
- een eerste inventarisatie op hoofdlijnen van de boven- en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- een verkennend archeologisch bodemonderzoek.

Bijlage 1 Bestaand beleid

Onderstaand volgt een niet limitatieve opsomming van de beleidsdocumenten die van toepassing zijn bij de verdere ontwikkeling van Leidsenhage tot Winkelparadijs:

- “Ruimte voor wensen”, structuurvisie Leidschendam-Voorburg 2020, september 2007⁸
- Verantwoord vooruit, coalitieakkoord 2010-2014, mei 2010
- Nota Grondbeleid 2011, 26 april 2011
- Nota Grondprijzenbeleid 2011, 26 april 2011
- Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006-2011, december 2006⁹
- WOONvisie 2020, maart 2005
- Evaluatienota WOONvisie 2020, Actieprogramma 2010-2015, 2 februari 2010
- Klimaatplan 2009-2020, uitwerking klimaatakkoord voor Leidschendam-Voorburg, 2 juni 2009
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007-2015, oktober 2007
- Buitengewoon groen, groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg, 2 februari 2010
- Parkeernota 2005, Kiezen voor maatwerk
- Verkeers- en vervoersplan Leidschendam-Voorburg, 2003-2010, Een kwestie van (be)wegen, “Op weg naar een leefbare stad met een hoge verkeersveiligheid en een goede bereikbaarheid”, april 2004
- Uitgangspuntennotitie Leidsenhage voor een nieuwe toekomstvisie, 12 mei 2009
- Welstandsnota, februari 2011

⁸ De structuurvisie wordt om de 4 jaar geactualiseerd aan de hand van relevante ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij blijven de hoofdlijnen van het gewenste ontwikkelingsbeeld van kracht; de actualisatie is dus geen nieuwe structuurvisie. Naar verwachting kan eind 2011 de herijking van de structuurvisie aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

⁹ Inmiddels heeft het Stadsgewest het initiatief genomen om te komen tot een herijking van de regionale structuurvisie detailhandel. Deze herijking zal naar verwachting eind 2011 in concept gereed zijn.